

USUFRUCTO. EXTINCIÓN POR RENUNCIA. NECESIDAD DE OTORGAR ESCRITURA PÚBLICA CANCELATORIA. DERECHOS DEL USUFRUCTUARIO. PERCEPCIÓN DE ALQUILERES DEVENGADOS DURANTE LA VIGENCIA DEL USUFRUCTO. INTERESES. LOCACIÓN DE COSAS. LOCACIÓN*

HECHOS:

El propietario de un inmueble gravado con usufructo promovió juicio tendiente a que se otorgase la escritura pública necesaria para la cancelación de dicho gravamen, teniendo en cuenta que su beneficiario había renunciado al mismo por telegrama recibido y aceptado. El demandado reconvino por cobro de alquileres devengados durante la vigencia del usufructo. La Cámara de Apelaciones, modificando el decisorio de grado, hizo lugar a la pretensión de extinción del usufructo y acogió parcialmente el reclamo por cobro de alquileres.

DOCTRINA:

- 1) *La renuncia al usufructo instrumentada mediante telegrama recibido y aceptado por el titular del dominio del inmueble gravado no extingue el citado gravamen, pues para ello se requiere la escritura pública –arts. 1184, inc. 1° y 2932, Cód. Civil–, pero hace surgir a favor de aquél el derecho de exigir que se otorgue dicha escritura, por aplicación del art. 1185 del Cód. Civil.*
- 2) *Pese a la renuncia al usufructo mediante telegrama recibido y aceptado por el titular del dominio del inmueble gravado, corresponden al usufructuario los al-*

*Publicado en *La Ley* del 24/6/2003, fallo 105.924.

quileres devengados hasta el momento en que el propietario lo intimó para que suscribiera la escritura pública de cancelación del gravamen —arts. 509 y 513, Cód. Civil—, ya que desde esa fecha se produjo la constitución en mora del beneficiario del usufructo con relación a la obligación de escriturar.

- 3) *La tasa pasiva de interés que publica mensualmente el Banco Central de la República Argentina hasta el día 6 de enero de 2002, y desde allí hasta el efectivo pago, a la tasa activa que fija el Banco de la Nación Argentina para las operaciones de préstamo, es aplicable a las sumas de dinero que debe devolver en concepto de alquileres el propietario de un inmueble sometido a usufructo que, luego de la renuncia del usufructuario, for-*

malizó un contrato de locación sin que se hubiese celebrado la escritura de cancelación.

- 4) *Es aplicable a las sumas de dinero que por alquileres debe devolver el propietario de un inmueble al usufructuario del mismo la tasa pasiva de interés que publica mensualmente el Banco Central de la República Argentina, de acuerdo a la doctrina plenaria del fuero —“Vázquez, Claudia A. c. Bilbao, Walter y otros”, 1993/08/02, La Ley, 1993-E, 126 - DJ, 1993-2-720—, sin perjuicio de que respecto a aquélla pudiera eventualmente resolverse a la fecha de practicar la liquidación definitiva.*

Cámara Nacional Civil, Sala H, mayo 30 de 2003. Autos: “C. G., M. A. c. T., N. R.”

2ª Instancia. — Buenos Aires, mayo 30 de 2003.

El doctor Kiper dijo:

Contra la sentencia de primera instancia (fs. 1351/63 vta.), que rechazó la demanda que perseguía la cancelación de un usufructo, y rechazó parcialmente la reconvencción deducida, haciendo lugar a lo relativo al cobro indebido de alquileres por parte de la titular del derecho de dominio, expresa agravios la parte actora a fs. 1398/1403, cuyo traslado fue contestado a fs. 1405/8 vta.

En su presentación ante la Cámara, la apelante se agravia de la imposición de las costas efectuada por el sentenciante; del rechazo de la acción de cancelación del usufructo; y de la admisión de la reconvencción deducida por el cobro indebido de alquileres.

I. Por una cuestión de orden, analizaré en primer término los agravios referidos al rechazo de la acción de cancelación del usufructo.

No se encuentra controvertido en esta instancia que M. A. C. G. le compró a NEBE S. A. C. I. F. I. M. A. el día 10 de abril de 1989 la unidad funcional número dos de planta baja, primer piso y planta azotea, de la finca ubicada en la calle T., esquina S., constituyendo posteriormente un derecho real de usufructo vitalicio y gratuito a favor de N. R. T. con fecha 26 de septiembre de 1989. Tampoco se encuentra controvertido que el día 14 de septiembre de 1992 T. le comunicó a la actora por medio de telegrama que renunciaba al usufructo en forma definitiva, renuncia que fue aceptada por la reclamante, y notificada por

carta documento, instrumento en el que también le hizo saber al usufructuario el día y lugar donde se celebraría la escritura de cancelación de usufructo (v. fs. 18). Por el contrario, se encuentran controvertidas las circunstancias en que fue suscripto el telegrama, así como el alcance de la renuncia efectuada por dicho medio.

El primer sentenciante concluyó que no se cumplió con el requisito formal necesario para la renuncia al usufructo que recae sobre un bien inmueble (escritura pública), deviniendo abstracto el planteo referido al supuesto vicio de la voluntad del usufructuario al emitir el telegrama de renuncia.

Comparto con el juez de grado que para la extinción del usufructo es requisito esencial la escritura pública, pues así debe interpretarse en virtud de lo dispuesto por el art. 2932 del Cód. Civil, y por el principio general emanado del art. 1184 inc. 1º.

He sostenido que si bien no hay duda sobre la necesidad de la escritura pública, la omisión torna aplicable el art. 1185, esto es, que el negocio inválido se convierte en otro productor de efectos, entre ellos el de exigir el otorgamiento de la escritura. El hecho de que este contrato haya sido realizado a título gratuito (fs. 12) no significa que se les deba aplicar el art. 1810 que convierte a la donación en un acto solemne absoluto (*Juicio de escrituración*, p. 39).

Sostuve también que el art. 1810 configura una excepción a la regla general sentada claramente por el art. 1185 para los contratos que requieren escritura pública. Por su carácter de excepción, su aplicación debe ser restrictiva, y no extenderse por analogía a situaciones diferentes (ob. cit., p. 40).

Ello así, no puede soslayarse que el demandado reconviniendo suscribió y envió un telegrama de renuncia al usufructo que se constituyera a su nombre, el que fue recibido y aceptado por la titular del dominio.

Prescribe el art. 868, primera parte, del Cód. Civil que “Toda persona capaz de dar o de recibir a título gratuito, puede hacer o aceptar la renuncia gratuita de una obligación”.

Se ha sostenido que por renuncia se entiende el acto jurídico por el cual alguien se desprende de un derecho propio, cualquiera sea la índole de éste, se trate de un derecho creditorio, real o intelectual. Es un abandono o abdicación que el titular del derecho realiza, con respecto a cualquier prerrogativa suya, incluso la misma titularidad del derecho de que se trate, lo que siempre le está permitido efectuar cuando la facultad renunciada siendo separable de la persona del renunciante, le ha sido concedida en su interés particular (conf. Llambías-Alterini, *Código Civil Anotado*, t. II-A, p. 857).

Resulta evidente que la intención del usufructuario quedó reflejada con el citado acto, mas debo analizar si actuó con discernimiento, intención y libertad al suscribir el telegrama porque, de ser así, habré de considerar que su manifestación de voluntad lo obliga a firmar la escritura de cancelación del usufructo que persigue la actora en estas actuaciones, porque su manifestación debe interpretarse como una obligación de hacer —en la especie, la firma de la citada escritura— (conf. arg. art. 1185, Cód. Civil). Para el caso contrario, se lo tendrá por nulo.

El señor T. solicita la nulidad del acto de renuncia, aduciendo que su firma inserta en el telegrama obrante a fs. 16 se debió a que fue vilmente engañado y utilizado debido a su enfermedad (deterioro de su salud psíquica, amnesia global transitoria), a su edad, y a su posición económica, por M. A. C. G. y sus hermanos, aclarando que actuó en estado de desesperación e irracionalidad al ser abandonado por la aquí actora, en pos de una reconciliación. Resaltó que “... sólo veía como porvenir la soledad propia de una persona de 63 años que se queda sin su compañera de vida y resultando casi imposible que otra mujer pueda volver a ocupar el lugar que ella ocupó...”.

Luego de evaluar las probanzas arrimadas a la causa, debo concluir que la nulidad impetrada no habrá de ser acogida. Ello así, en virtud de los siguientes fundamentos:

En cuanto al deterioro de su salud psíquica, es dable señalar que el perito médico legista en su informe pericial obrante a fs. 959/61, dictaminó –luego del examen médico-pericial efectuado– que T. era portador de un cuadro de personalidad hiperemotiva con reacción emocional y labilidad y ambivalencia afectiva, y un cuadro clínico neuropático en regresión con franca mejoría de glioblastosis por microinfartos cerebrales de origen circulatorio. En cuanto a esta enfermedad, sostuvo que cumplió un ciclo evolutivo constatable hoy en día comenzando con un período de inicio (primeros síntomas) en 1985, con un período crítico entre 1987 y 1989 y un período de regresión 1990 a la actualidad.

“A su justiprecio y sana lógica este perito considera que durante el lapso de ese período crítico (1987-1989) al respecto, se ha producido el florido cuadro caracterizado por: amnesia temporal, confusión en el campo de la conciencia, labilidad afectiva y emocional alta, que indudablemente dificultaban en ese tiempo una buena relación sujeto-medio ambiente con alteraciones en el campo de la comprensión, pensamiento y ejecución de determinados actos volitivos; no pudiéndose precisar qué gradiente de incapacidad de la esfera psíquica portaba en ese lapso” (v. fs. 960, punto 6).

Este dictamen, confrontándolo con el resto de la prueba ofrecida, me permite colegir que el telegrama no fue suscripto durante el período crítico especificado por el experto, y que por las características de la enfermedad los episodios de amnesia eran aislados, no quedando demostrado por este medio la falta de voluntad en la celebración del acto.

Tampoco resulta atendible el argumento relativo a un supuesto “estado de desesperación e irracionalidad” por el abandono de la actora. Así lo pienso, pues de los expedientes agregados *ad effectum videndi et probandi* puede observarse que aquélla no fue su “compañera de vida” –como sostuvo a fs. 118–, pues durante su vida estuvo acompañado por distintas parejas, con las que no sólo compartió más tiempo que con la señora C., sino que, además, tuvo hijos.

En este sentido, cabe señalar que según se desprende de los autos caratulados “P. de T. R. S. c. T. N. R. s/separación personal”, que tramitara por ante el Juzgado Nacional de primera instancia en lo Civil N° 76, contrajo enlace con

la señora P. el día 7 de febrero de 1957, unión de la cual tuvo dos hijos W. N. (24/12/57) y M. E. (5/10/61). De esta mujer se separó en el año 1970.

Por su parte, en los autos caratulados “M. de T. H. M. c. T. N. R. s/alimentos”, que tramitara por ante el Juzgado Nacional de primera instancia en lo Civil N° 85, puede observarse que con la señora M. tuvo una hija (M. C. T. M., 22/02/78). Con esta mujer, no se casó, y se separaron en el año 1983.

Por ende, considero que el señor T. suscribió el telegrama de renuncia con discernimiento, intención y libertad, resultando inadmisibile la declaración de nulidad solicitada.

A mayor abundamiento, obsérvese que el interesado no efectuó planteo alguno sobre su capacidad para suscribir el telegrama de renuncia, ni aun después de ser nuevamente abandonado por la actora, siendo su primer reclamo relativo a dicha cuestión en estos actuados al reconvenir contra la demanda iniciada.

Por los fundamentos expuestos, propongo al acuerdo revocar la sentencia apelada sobre este punto y, en consecuencia, hacer lugar a la demanda de cancelación de usufructo, debiendo el demandado suscribir la escritura respectiva, bajo apercibimiento de ordenar la suscripción judicial a su costa.

II. La apelante también se agravia de que se haya hecho lugar a la reconvencción por cobro indebido de alquileres.

Sabido es que entre los deberes del usufructuario se encuentra el de percibir los frutos como el propietario mismo (art. 2863, Cód. Civil). Con respecto a los frutos civiles, prescribe el art. 2865 que se adquieren día por día, y que pertenecen al usufructuario en proporción al tiempo que dure el usufructo, “aunque no los hubiese percibido”.

En el mismo sentido, se expide el art. 583 al señalar que los frutos producidos, naturales o civiles, antes de la tradición de la cosa, pertenecen al deudor.

De lo precedentemente citado, se colige que si los alquileres fueron o debieron percibirse mientras el usufructo se encontraba vigente, éstos le corresponden al usufructuario.

Como surge de las constancias de autos, M. A. C. G. suscribió un contrato de locación del inmueble en cuestión el día 8 de marzo de 1993 con J. E. L. (v. fs. 2/7 vta.), esto es, con posterioridad a la fecha en que el señor T. renunció al usufructo (14 de septiembre de 1992), no pudiendo soslayarse que, como quedara reflejado en el considerando I, el usufructo se encuentra vigente hasta que se formalice la renuncia con la respectiva escritura pública, circunstancia que tornaría aceptable la tesis expuesta por el primer sentenciante sobre el monto adeudado.

No obstante, difiero en el alcance de la obligación de la actora, toda vez que también debe valorarse que en la especie resultan aplicables los arts. 509 y 513 del Cód. Civil, al haberse constituido en mora al deudor mediante la carta documento de fecha 13 de mayo de 1993, en la que se indicó que a los fines de cancelar registralmente la reserva de usufructo asentada en el título de dominio del inmueble, se lo citaba para que concurriera ante el respectivo Registro Notarial el día 19 de mayo de 1993.

Por ende, y como el contrato de locación fue suscripto mientras se encontraba vigente el usufructo, la señora C. de G. deberá devolver al señor T. las sumas correspondientes a los alquileres comprendidos entre el 8 de marzo de 1993 (suscripción del contrato de locación), y el día 19 de mayo de 1993 (fecha en la que quedó constituido en mora, por no cumplir con la citación para firmar la escritura de cancelación), debiendo aplicárseles la tasa pasiva que publica mensualmente el Banco Central hasta el día 6 de enero de 2002, y, a partir de allí y hasta el efectivo pago, la tasa activa que fija el Banco Nación para las operaciones de préstamo, obligación que deberá cumplirse en el plazo de 10 días.

En consecuencia, propongo modificar la sentencia apelada con el siguiente alcance: a) hacer lugar a la demanda de cancelación de usufructo, debiendo el demandado suscribir la escritura respectiva, bajo apercibimiento de ordenar la suscripción judicial a su costa; b) que la señora C. G. le devuelva al señor T. las sumas correspondientes a los alquileres del inmueble sobre el que se constituyó el usufructo, por el período comprendido entre el 8 de marzo de 1993 y el 19 de mayo de 1993, con más intereses, debiendo aplicarse la tasa pasiva que publica mensualmente el Banco Central hasta el día 6 de enero de 2002, y, desde allí hasta el efectivo pago, la activa que fija el Banco Nación para las operaciones de préstamo, obligación que deberá cumplirse en el plazo de 10 días; confirmarla en todo lo demás que decide; teniendo en cuenta el resultado al que se arriba, que hay distintas posiciones doctrinarias, y que hubo vencimientos parciales y mutuos, las costas de ambas instancias en el orden causado.

El doctor *Giardulli*, por las consideraciones expuestas por el doctor *Kiper*, adhiere al voto que antecede.

La doctora *Gauna* dijo:

Respecto de los intereses, cabe expresar que deberán ser computados de conformidad con lo que establece la doctrina plenaria *in re* “Vázquez, Claudia Angélica contra Bilbao, Walter y otros s/daños y perjuicios”, 02/08/93 (*La Ley*, 1993-E, 125; *DJ*, 1993-2-1720), hasta el momento del efectivo pago. Ello es así, sin perjuicio de lo que respecto a la citada doctrina plenaria pudiera eventualmente resolverse a la fecha de practicar la liquidación definitiva, lo que se tendrá en cuenta en este caso.

Por lo tanto, se propone al acuerdo que se aplique la tasa de interés pasiva promedio que publica mensualmente el Banco Central de la República Argentina.

Por lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcrito precedentemente por mayoría de votos, el tribunal decide: Modificar la sentencia apelada con el siguiente alcance: a) hacer lugar a la demanda de cancelación de usufructo, debiendo el demandado suscribir la escritura respectiva, bajo apercibimiento de ordenar la suscripción judicial a su costa; b) que la señora C. G. le devuelva al señor T. las sumas correspondientes a los alquileres del inmueble sobre el que se constituyó el usufructo, por el período comprendido entre el 8 de marzo de 1993 y el 19 de mayo de 1993, con más intereses, debiendo

aplicarse la tasa pasiva que publica mensualmente el Banco Central hasta el día 6 de enero de 2002, y, desde allí hasta el efectivo pago, la activa que fija el Banco Nación para las operaciones de préstamo, obligación que deberá cumplirse en el plazo de 10 días; confirmarla en todo lo demás que decide; teniendo en cuenta el resultado al que se arriba, que hay distintas posiciones doctrinarias, y que hubo vencimientos parciales y mutuos, las costas de ambas instancias en el orden causado.

Difiérase la regulación de honorarios para una vez establecidos los de la anterior instancia.— *Claudio M. Kiper*. — *Jorge A. Giardulli*. — *Elsa H. Gatzke Reinoso de Gauna* (en disidencia parcial).

NOTA A FALLO

Por **María Celeste Yacopino**

El derecho real de usufructo es, como lo define el art. 2807 del Código Civil, “el derecho real de usar y gozar de una cosa, cuya propiedad pertenece a otro, con tal que no se altere su sustancia”.

De la nota al art. 2807 podemos extraer los caracteres de este derecho: “La definición del artículo determina la naturaleza del derecho de usufructo. Decimos que es un *derecho real*, porque el usufructo importa la enajenación de parte de la cosa, pues que es una desmembración de la propiedad; y aunque no sea una parte material del fundo, es sin embargo una porción del dominio, desde que el dominio cesa de ser pleno en el propietario, cuando la propiedad está separada del usufructo. El dominio del fundo sometido al usufructo, pertenece bajo diversas relaciones, tanto al usufructuario como al propietario. El usufructuario nada tiene en la propiedad; y por su parte el propietario nada tiene en el goce actual de ella, y no hay por lo tanto, una comunión en lo material de la cosa [...] es por su naturaleza una propiedad *temporaria*, porque si fuera perpetua, el derecho de propiedad no existiría [...] una propiedad puramente *personal*, incommunicable, que *no se puede ceder*, e intransmisible por herencia, pues *la facultad de usar y gozar* de una cosa es esencialmente correlativa a la persona, facultad que se acaba con la persona [...] el usufructo limitado a un tiempo, por ejemplo de diez años, no se extiende hasta este término si el usufructuario muere antes. La cesión que el usufructuario puede hacer a favor de un tercero sin el consentimiento del propietario, no importa sino el ejercicio del derecho, y no el derecho mismo inherente a su individualidad. El cedente será siempre el usufructuario titular, sometido a las mismas obligaciones que pesaban sobre él antes de la cesión” (la bastardilla nos pertenece).

Existen dos especies de usufructo; el perfecto, que es aquel por el cual el usufructuario puede gozar de la cosa sin cambiar su substancia, aunque pueda deteriorarse por el tiempo o por el uso que se haga de ella; y el imperfecto o cuasi-usufructo, que es el de las cosas que serían inútiles al usufructuario si no las consumiese, o cambiase su substancia (art. 2808).

El usufructo se constituye por contrato oneroso o gratuito, por actos de última voluntad, por disposición de la ley o por prescripción (art. 2812).

El caso en análisis nos presenta un derecho real de usufructo constituido sobre un bien inmueble, por contrato entre vivos, de carácter gratuito. Al ser un inmueble el objeto del contrato, se trata de un usufructo perfecto. El derecho real fue constituido en forma vitalicia y gratuita a favor del usufructuario. Los hechos del caso indican que el usufructuario comunicó su voluntad de renunciar al derecho de usufructo por medio de telegrama enviado y recibido por la nuda propietaria, quien posteriormente envió carta documento en la que informó al usufructuario renunciante que debía concurrir en una fecha establecida a un registro notarial determinado a fin de otorgar la escritura de cancelación del usufructo. En el ínterin, la nuda propietaria alquiló el inmueble y comenzó a cobrar los cánones locativos correspondientes. Como el usufructuario no se presentó a otorgar la referida escritura de cancelación del derecho real, la nuda propietaria inició demanda a fin de obtener dicha cancelación. El demandado alegó, en su respuesta, que al haber enviado el telegrama de renuncia, su voluntad se encontraba viciada por una maniobra engañosa de la nuda propietaria y de sus hermanos, y que atravesaba un estado de desesperación e irracionalidad. Junto con la contestación reconvino por el cobro de los alquileres. La Sala H de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, con fecha 30 de mayo de 2003, hizo lugar a la demanda, modificó el decisorio de grado y acogió parcialmente el reclamo por cobro de alquileres.

En cuanto a la decisión del tribunal, existen dos cuestiones a tratar: por un lado, la renuncia del usufructo y su forma de instrumentarla; por otro, los derechos del usufructuario al cobro de los alquileres devengados.

Con respecto al primer tema, el art. 2918 del Código Civil establece que el usufructo se extingue por la revocación directa de su constitución, por la revocación del acto demandado por los acreedores del dueño del fundo, por la resolución de los derechos del constituyente del usufructo y por las causas generales de extinción de los derechos reales. En relación con las causas generales de extinción de los derechos reales, cabe hacer notar que no existen en el Código normas que las establezcan, por lo tanto, esta remisión no tiene eficacia. Los artículos siguientes indican otras causas de extinción, como la muerte del usufructuario, la cesación de la existencia legal o el transcurso del plazo de 20 años cuando se trate de personas jurídicas (art. 2920), la expiración del término por el cual fue constituido el derecho real (art. 2921), el no uso del usufructo (art. 2924), la prescripción, el cumplimiento de una condición resolutoria (art. 2926), la consolidación, enajenación o renuncia y, finalmente, la pérdida o deterioro de la cosa (arts. 2934 y 2937).

En este caso se está ante la extinción del usufructo por renuncia. Dicha renuncia, por tratarse de un bien inmueble, debe ser otorgada por escritura pública para producir efectos; así lo dispone el art. 2932 al establecer que la forma de la enajenación del derecho de usufructo sobre cosa inmueble, o si el usufructo contuviese algún inmueble, será la escritura pública. Bajo otra for-

ma no tendrá efecto. Y el art. 1184, inciso 1 ordena que deben ser hechos en escritura pública los contratos que tuvieren por objeto la transmisión de bienes inmuebles, en propiedad o usufructo, o alguna obligación o gravamen sobre los mismos, o traspaso de derechos reales sobre inmuebles de otro. El tribunal entendió que el planteo de nulidad del telegrama hecho en la contestación de la demanda era inadmisibile desde que las argumentaciones respecto de su situación personal no tenían asidero y que se trataba de un acto realizado con discernimiento, intención y libertad. El usufructuario manifestó su voluntad de renunciar al derecho por medio de telegrama recepcionado por la nuda propietaria, pero dicha renuncia no produce el efecto de extinguir el derecho real por no haber sido otorgada por escritura pública. Sin embargo, conforme al art. 1185, los contratos que debiendo ser hechos por escritura pública fuesen hechos por instrumento privado, quedarán concluidos como contratos en que las partes se han obligado a hacer escritura pública. De ahí el acogimiento de la demanda y la condena a escriturar al usufructuario.

Para Spota, la significación que tiene el art. 1185 es que todo contrato al cual la ley le impone una forma, tal como ocurre con los supuestos del art. 1184, no está sometido, por ello, a una exigencia formal solemne cuyo incumplimiento torne nulo el contrato, sino a una simple forma probatoria, cuyo incumplimiento, salvo texto o pacto expreso en contrario, no lesiona la eficacia del acto negocial, siempre que luego se le brinde la forma legal o pactada, sea por acuerdo de partes, sea por sentencia judicial. Para que se decida que se está ante una forma solemne o constitutiva se requiere que así lo determine la ley, como sobreviene en materia de donaciones de inmuebles y de donaciones que tengan por objeto las prestaciones periódicas o vitalicias, tal lo establecido por el art. 1810, o bien que así se haya convenido. Esto encuentra apoyo en el art. 1187, según el cual la obligación de otorgar la escritura pública se juzga como una obligación de hacer, procediendo, en consecuencia, en contra de la parte que se resistiese a hacerlo, la demanda de escrituración. (Spota, *Instituciones de Derecho Civil. Contratos*, tomo III). Al referirse a esta disposición del art. 1185, Salvat distingue dos situaciones, una en la que las partes se han concretado lisa y llanamente a otorgar el contrato en instrumento privado, o como dice la ley, particular, sin mencionar para nada la escritura pública; y otra, en la que las partes han otorgado el contrato en instrumento privado pero obligándose a reducirlo a escritura pública. Aclara Salvat que en las dos hipótesis el contrato no queda concluido como tal mientras la escritura pública no sea firmada y, en consecuencia, las partes no pueden exigir el cumplimiento directo del contrato de que se trate, el cual sólo queda concluido como contrato en que las partes se han obligado a hacer escritura pública. (Salvat, *Tra-tado de Derecho Civil Argentino*).

Del análisis de los arts. 1184, 1185 y 1187 surgieron en un primer momento discrepancias doctrinarias y jurisprudenciales. Por un lado, se reconocían al juez facultades para suscribir la escritura cuando el demandado no lo hacía basándose en que el consentimiento de la parte ya estaba dado; por otro, se sostenía que si el obligado a escriturar se negaba a ello, el contrato debía re-

solverse con más pérdidas e intereses –como reza la última parte del art. 1187– sin que se reconocieran al juez facultades para firmar la escritura. Esta situación se resolvió con el fallo plenario de las Cámaras Civiles de la Capital Federal de 1951 “Cazes de Francino, Amalia c/ Rodríguez Conde, Manuel”, por el cual se admite que el juez suscriba la escritura pública. Esta decisión jurisprudencial tuvo recepción legislativa por cuanto el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación admitió, en su art. 512, que en el supuesto de juicio de escrituración el juez podía otorgar la escritura si el obligado se negaba a ello.

Con respecto al segundo tema que plantea este caso, es decir, los derechos inherentes al usufructuario, el art. 2863 dispone que “puede usar, percibir los frutos naturales, industriales o civiles, y gozar de los objetos sobre que se establece el usufructo, como el propietario mismo”. A su vez, el art. 2865 establece: “Los frutos civiles se adquieren día por día, y pertenecen al usufructuario en proporción del tiempo que dure el usufructo, aunque no los hubiese percibido”. En nuestro caso en particular, existen alquileres que desde la celebración del contrato de locación fueron cobrados por la nuda propietaria mientras aún estaba vigente el usufructo, por lo tanto, corresponden al usufructuario. Al respecto debemos mencionar el art. 583, que indica que todos los frutos percibidos, naturales o civiles, antes de la tradición de la cosa, pertenecen al deudor; mas los frutos pendientes el día de la tradición pertenecen al acreedor. El tribunal reconoce los derechos del usufructuario sobre los alquileres devengados hasta el momento en que el propietario lo intimó para que suscribiera la escritura pública de cancelación del gravamen (arts. 509 y 513), ya que desde esa fecha se produjo la constitución en mora del beneficiario del usufructo en relación con la obligación de escriturar.

Concluimos de lo expuesto que, con respecto a la renuncia del usufructo, la voluntad del usufructuario es expresada a través del telegrama y, a su vez, la nuda propietaria manifiesta su voluntad mediante carta documento en la que cita a escriturar; sólo resta otorgar la escritura pública para cumplimentar las normas sobre los derechos reales que establece el Código Civil. El hecho de que el tribunal haya reconocido al usufructuario sus derechos sobre los alquileres hasta la intimación a escriturar hace notar que consideró extinguido dicho derecho, desde que ambas partes manifestaron su voluntad en tal sentido y se obligaron, por lo tanto, a cumplimentar la formalidad de la escritura pública, tal como lo expresa el art. 1185.